



TABLON

ANUNCIO

Exposición pública del expediente de cambio de uso de residencial a hotelero, en vivienda unifamiliar en C/Julián Fernández Ollero n.º 19

En este Ayuntamiento se tramita expediente para el cambio de uso, de residencial a hotelero, en vivienda unifamiliar en C/Julián Fernández Ollero n.º 19, clasificado como Suelo Urbano Consolidado, Zona 2-U.C. De conformidad con el artículo 26 de las Normas Urbanísticas de Plan General Municipal de Haro, se somete el expediente a información pública por plazo de 15 días hábiles, a contar desde el siguiente a la publicación del presente.

Haro a 18 de julio de 2024
D.E: 2024/29722. Arch.: 2024/224 - 3 1 1 02
ALCALDESA PRESIDENTA



Fdo: Guadalupe Fernandez Prado
Fecha: 18/07/2024 09:39:40
Documento de 1 página
CSV: 20240297221907202412272325538
www.haro.org



INFORME CAMBIO DE USO

REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PARA SU ACONDICIONAMIENTO COMO PENSIÓN

Expediente: 31208 / 139 / 2024
Situación: Calle Julián Fernández Ollero, nº 19
Promotor: INNOVA PROYECTOS INMOBILIARIOS XXI, S.L.

Eduardo Llona Manzanedo, Arquitecto Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Haro, La Rioja, a la vista del cambio de uso propuesto por la mercantil INNOVA PROYECTOS INMOBILIARIOS XXI, S.L., de una vivienda existente en la calle Julián Fernández Ollero, nº 19 proyecto básico para el acondicionamiento como pensión y a solicitud de la Corporación municipal emite el siguiente

INFORME:

Con fecha 4 de julio de 2024, don Renato Alegría Moracho ha presentado en la sede electrónica del Ayuntamiento de Haro, un documento en el que se justifica el cambio de usos para la reforma de una vivienda unifamiliar existente en la calle Julián Fernández Ollero, nº 19, para su acondicionamiento como pensión.

El documento viene redactado por el arquitecto don Renato Alegría Moracho y viene visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Rioja con fecha 17 de junio de 2024.

La parcela, donde se encuentra la edificación a reformar, originariamente contenía una vivienda unifamiliar aislada de 400 m² construidos, sobre una parcela de 2.800 m². La vivienda se desarrolla en planta baja y planta semi-sótano. Durante el año 2023, la parcela fue objeto de una división horizontal, pasando a edificarse, en parte del terreno sobrante, una promoción de nueve viviendas unifamiliares adosadas con una calle interior.

Conforme al Plan General Municipal de Haro, en adelante PGM de Haro, la parcela donde se prevé la reforma de la vivienda existente tiene una clasificación de Suelo Urbano Consolidado, Zona 2-U.C., con un uso residencial extensivo y una edificabilidad de 0,53 m²/m².

El proyecto prevé acondicionar, en la vivienda existente, once habitaciones con sus correspondientes baños / aseos en la planta baja, además de contar con un espacio común central que actuará como sala de estar y recepción. Se respetan prácticamente la totalidad de los huecos de fachada, de tal forma que la obra se limita a la ejecución de demoliciones interiores, redistribución de tabiquería, ejecución de instalaciones, sustitución de ventanas, trasdosado interior de toda la fachada y acabado de paramentos.



El PGM de Haro clasifica la parcela donde se proyecta el acondicionamiento del edificio existente como pensión, como Suelo Urbano Consolidado, Zona 2-U.C., con uso pormenorizado residencial extensivo (vivienda unifamiliar o adosada).

Conforme a la tabla del artículo 27 de la Normativa Urbanística General del PGM de Haro, el uso hostelero propuesto aparece como tolerado dentro de un uso residencial extensivo, no obstante, el artículo 26 de la citada normativa indica el procedimiento para realizar el cambio del uso residencial propuesto al uso hostelero, (Servicio terciario exento).

1. Los usos globales propuestos se podrán cambiar a través de la Modificación del P.G.M.
2. Los usos pormenorizados de una Unidad Básica se podrán cambiar siguiendo el régimen de compatibilidad expuesto en el Art. 27. El régimen de tolerancia de un pormenorizado con otro se regulará a través de un análisis urbano que justifique la solución de los problemas que pudiera plantear y que en cualquier caso tendrá trámite de Exposición Pública con un período mínimo de 15 días. Posteriormente el Ayuntamiento resolverá el trámite como estime oportuno atendiendo a la bondad de la solución sobre las Unidades Básicas circundantes, la población afectada y acordando lo pertinente sobre las alegaciones que puedan aparecer en el período de trámite público.
3. El Uso Pormenorizado, se concretará en cada caso con la propuesta de uno o varios Usos Detallados que serán equivalentes, necesarios o tolerados y se justificarán en la Memoria de la Tramitación Administrativa que corresponda. La suma de los usos detallados tolerados con el Principal, no podrá tener una cuantía superior al 25% del total de usos de la Unidad Básica. Cuando este límite de compatibilidad (25%) se supere, se entenderá que se cambia el Uso Pormenorizado asignado por el P.G.M. y será preceptiva la tramitación establecida en el punto anterior.
4. La asignación concreta de uno o varios Usos Detallados en cada Unidad Básica o Solar, se regulará en todo caso a través de las tablas existentes en el Artículo 28. Esta regulación se efectuará caso a caso vía licencia municipal pertinente (Obras, actividad, utilización, etc).

En consecuencia, el promotor de la nueva actividad ha aportado para su aprobación un documento en el que se justifican las cuestiones siguientes:

- Se aporta un estudio en el que se analizan los posibles problemas que pudiera plantear, en el entorno inmediato, la implantación del nuevo uso, así como las medidas correctoras impuestas para su solución.
- El documento justifica que el nuevo uso tolerado no superará la cuantía del 25% del total del uso pormenorizado. Es decir que la superficie de edificación destinada a pensión no excede del 25% de la totalidad de superficie de usos implantados en la finca sita en la calle Julián Fernández Ollero 19 y 19A hasta 19I, computando los usos residenciales establecidos en la citada finca.



AYUNTAMIENTO DE HARO



UNIDAD TÉCNICA
DE OBRAS Y URBANISMO

El documento aportado se ajusta a lo establecido en el artículo 26 de la Normativa Urbanística General del PGM de Haro, en consecuencia, el Ayuntamiento deberá de someterlo a Exposición Pública con un período mínimo de 15 días y transcurrido ese tiempo, vistas las alegaciones formuladas, el Ayuntamiento resolverá.

Es todo cuanto el técnico que suscribe informa, lo que eleva a la Corporación a los efectos que procedan.

En Haro, a 16 de julio de 2024
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Firmado por ***1185**
EDUARDO LLONA
(R: ****7100*) el día
16/07/2024 con un
certificado emitido por
AC Representación

AYUNTAMIENTO DE HARO

Fdo. Eduardo Llona Manzanedo